



2025_CBS_04815 OMV_2025025855 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een vleesverwerkend bedrijf en de uitbreiding van het tankenpark (IIOA + SH) - zonder openbaar onderzoek - Korte Mate, 9042 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

VLEVY NV met als contactadres Korte Mate 3, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025025855) ingediend bij de deputatie op 26 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het veranderen van een vleesverwerkend bedrijf en de uitbreiding van het tankenpark (IIOA + SH)
- Adres: Korte Mate 3, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie A nrs. 527D en 532B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 april 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 28 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de verdere uitbreiding van vleesverwerkend bedrijf Vlevy in de Korte Mate. Deze straat maakt deel uit van het industrieterrein Moervaart-Zuid. Dit industrieterrein bevindt zich ten zuiden van de Moervaart en ten noorden van het woonlint van Desteldonk. Binnen de onmiddellijke omgeving is de grootschaligheid van de industriële installaties beeldbepalend. Meer naar het oosten primeert de open ruimte van het agrarisch gebied.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

- Het slopen van 2 tanks
- Het oprichten van twee warmwatertanks (12,45 m hoog)
- Het oprichten van een container voor het filteren van bedrijfsafvalwater (12,19 m x 2,44 m x H 2,59 m)
- Het aanleggen van een betonverharding (281 m²) ter hoogte van het tankenpark
- De regularisatie van een verharding in betontegels

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het veranderen van een vleesverwerkend bedrijf.
Het bedrijf is gespecialiseerd in de productie van gekookte, gefermenteerde en gerookte vleesproducten voor de pizza- en comfortindustrie.

Het bedrijf beschikt over een lopende milieuvergunning die verleend werd op 3 oktober 2024.

Met de aanvraag wordt er een correctie doorgevoerd ten opzichte van de vergunde toestand.
Het waterinhoudsvermogen van 2 gastanks (stikstof en CO₂) wordt aangepast.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
17.1.2.2.3°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in vaste reservoirs met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van meer dan 10000 liter Verandering door uitbreiding (actualisatie van bestaande tanks) van waterinhoudsvermogens: 5.000 liter CO2-tanks --> 5.547 liter CO2-tank 3.000 liter N2-tank --> 3.333 liter N2-tank klasse 1 Verandering	880 liter

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.6.3.1°b) | De lozing van maximum 2,9 m³/uur, 70 m³/dag en 23.500 m³/jaar bedrijfsafvalwater, via een waterzuiveringsinstallatie, op oppervlaktewater. | 2,9 m³/uur

6.4.1° | De maximale opslag van 3.000 liter diverse brandbare vloeistoffen in verplaatsbare recipiënten. | 3000 liter

12.2.2° | Twee transformatoren met een nominaal, individueel vermogen van 2.000 kVA elk. | 4000 kVA

15.1.1° | De stelplaats voor maximum 25 voertuigen, andere dan personenvoertuigen. | 25 voertuigen

16.3.2°b) | Diverse koelinstallaties, compressoren, vacuümpompen en warmtepompen met een geïnstalleerde, totale drijfkracht van 1.155 kW. | 1155 kW

17.1.2.1.1° | opslag van argon in flessen (6 x 60 liter) | 360 liter

17.3.4.1°a) | De maximale opslag van 2,7 ton diverse bijtende vloeistoffen en vaste stoffen (GHS05) in verplaatsbare recipiënten: 2 x 250 kg desinfectiemiddel en 2.200 kg ijzerchloride. | 2,7 ton

17.3.6.1°a) | De maximale opslag van 2,2 ton diverse schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen (GHS07) in verplaatsbare recipiënten: 2,2 ton ijzerchloride. | 2,2 ton

17.3.8.1° | De maximale opslag van 0,5 ton voor het aquatisch milieu gevaarlijke stoffen (GSH09) in verplaatsbare recipiënten: 2 x 250 kg desinfectiemiddel. | 0,5 ton

17.4. | De maximale opslag van 4.500 liter diverse gevaarlijke stoffen in verplaatsbare recipiënten (reinigings- en desinfectieproducten, onderhoudsproducten, hulpstoffen). | 4500 liter

19.6.1°a) | De maximale opslag van 120 m³ houten paletten in een magazijn. | 120 m³

23.3.1°a) | De maximale opslag van 100 ton kunststoffen (verpakkingsmateriaal, bakken en paletten). | 100 ton

29.5.2.1°a) | Diverse toestellen voor het mechanisch bewerken van metalen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 10 kW. | 10 kW

33.4.1°a) | De maximale opslag van 100 ton verpakkingsmateriaal, etiketten en papier. | 100 ton

39.1.2° | 2 stoomketels met een totale waterinhoud van 6.520 liter (1.543 liter en 4.977 liter). | 6520 liter

43.1.3° | Diverse stookinstallaties met een totaal thermisch vermogen van 5.234 kW (2x 61 kW, 115 kW, 824 kW, 1.953 kW en 2.220 kW). | 5234 kW

45.4.c)3°a) | Een vleeswarenfabriek met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 1.365 kW. | 1365 kW

45.4.e)2° | De maximale opslag van 800 ton vlees, vleeswaren, vers en diepgevroren vlees. | 800 ton

53.8.2° | Een grondwaterwinning met een capaciteit van maximum 75 m³/dag en 13.800 m³/jaar uit 1 put met een diepte van 52 m, die water onttrekt uit de watervoerende laag van het Ledo-Paniselliaan. | 13800 m³/jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 26/03/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een vleesverwerkend bedrijf (iioa + sh) + bijstelling. (OMV_2019145782)

* Op 09/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kantoorgebouw met geïntegreerde bedrijfswoning, het bouwen van een loods met afdak en het aanleggen van verhardingen. (OMV_2021067735)

- * Op 07/10/2021 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor de plaatsing van een kws afscheider. (OMV_2021150113)
- * Op 05/05/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor werken aan een oude grondwaterwinning. (OMV_2022047828)
- * Op 03/03/2023 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een kws-afscheider. (OMV_2023022770)
- * Op 19/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling en het zuiveren en lozen van het afvalwater voor het aanleggen van nieuwe nutsleidingen + bijstelling. (OMV_2023000995)
- * Op 03/10/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren en veranderen van een vleesverwerkend bedrijf (iioa) + bijstelling van de milieuvoorwaarden. (OMV_2023166803)
- * Op 23/01/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en de exploitatie van een nieuw bedrijfsgebouw met 15 warmtepompen en garage, het plaatsen van een fietsenstalling en terreinaanlegwerken ten behoeve van opvang hemelwater en de realisatie van een parking. (OMV_2024142897)
- * Op 13/02/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de heraanleg van de parkeerplaats tussen het distributiecentrum en de r4. (OMV_2024152788)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

Een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter is bestemd voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in artikelen 7 en 8, lid 2.1.1. en lid 2.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972. Het kan evenwel alleen worden gerealiseerd door de overheid. Bij de inrichting van het gebied zal rekening gehouden worden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving. Hierbij wordt aandacht besteed aan het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone. De Vlaamse regering kan bepalen dat een bijzonder plan van aanleg voorafgaand aan de ontwikkeling van dat gebied dient goedgekeurd te worden.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op **Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen**

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In de strook aan de straat werden wederrechtelijk bijkomende verhardingen (oprit, parkeerplaatsen) en een constructie (rokerslokaal) aangelegd. Deze werken zijn niet conform het inrichtingsplan Moervaart-Zuid. Aangezien deze werken geen deel uitmaken van voorliggende aanvraag, worden deze constructies hier mee ook niet vergund. Dit wordt benadrukt via bijzondere voorwaarde.

In de zuidwestelijke hoek van het terrein werd een onverharde groenzone ook verhard. Het is niet duidelijk waarom deze zone verhard werd, dit wordt niet gemotiveerd. Deze verharding is niet noodzakelijk voor circulatie (voor de brandweer). Via bijzondere voorwaarde wordt deze verharding uit de vergunning gesloten.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste havenweg.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Verharding

Een deel van de verharding (thv stelcontegels) kan volgens de aanvrager afwateren naar de omgeving.

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Er wordt momenteel niet voldaan aan deze voorwaarde. Rond de zone zijn enkel waterdoorlatende kiezels aanwezig geen groenzone.

Indien de verharding afstroomt naar waterdoorlatende verharding dan moet deze oppervlakte minstens even groot zijn als de niet waterdoorlatende verharding.

Een deel van de verharding (thv tanks) wordt opgevangen en afgevoerd naar een bufferkelder met pompput. Het water wordt verpompt naar een waterzuiveringsinstallatie en gerecupereerd. Dit dient aanzien worden als afvalwater en valt niet onder de hemelwaterverordening.

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een beperkte aanpassing van het bestaand bedrijf. Er worden twee tanken gesloopt en er worden twee nieuwe tanken en een container opgericht rechts achteraan op het terrein. De ruimtelijke en visuele impact van deze nieuwe constructies is beperkt en ondergeschikt aan de grootschaligheid van de bedrijfssite en de industriële omgeving.

Daarnaast worden er met deze aanvraag ook een nieuwe verharding aangelegd en een bestaande verharding geregulariseerd. De nieuwe betonverharding bevindt zich deels waar de nieuwe tanken worden opgericht. Het hemelwater dat op deze verharding terecht komt wordt als vervuild beschouwd en wordt opgevangen in een goot. Deze betonverharding werd deels doorgetrokken naast het gebouw (westelijke zijde), deze zone is op vandaag verhard met een waterdoorlatende verharding. Ook ten zuiden van het gebouw werd een verharding anders aangelegd dan deze werd vergund in 2020 (OMV_2019145782). In de vergunning van 2020 was

hier een asfaltverharding vergund, vandaag is een strook van 4 m breed deels verhard met betonnen stelconplaten en deels met waterdoorlatend verharding. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de aanleg van deze verharding. De verharding voldoet evenwel niet aan de GSV, zie hoger onder watertoets, en worden er voorwaarden hieromtrent opgelegd.

In de zuidwestelijke hoek van het terrein werd een onverharde groenzone ook verhard. Het is niet duidelijk waarom deze zone verhard werd, dit wordt niet gemotiveerd. Deze verharding is niet noodzakelijk voor circulatie (voor de brandweer). Via bijzondere voorwaarde wordt deze verharding uit de vergunning gesloten.

Omgevingsaanleg straatzijde

Er wordt opgemerkt dat, hoofdzakelijk met betrekking tot de omgevingsaanleg aan de straatzijde, de plannen niet helemaal correct zijn en dat de bijzondere voorwaarden die werden opgelegd in de voorgaande omgevingsvergunning (OMV_2019145782) niet worden gerespecteerd. Zo is de meest oostelijke oprit niet vergund, werden in de meest oostelijke groenzone aan de straat onrechtmatig parkeerplaatsen aangelegd en een constructie opgericht, zijn ook de parkeerplaatsen in de groenzone daarnaast niet vergund en is een ander stuk verharding ook niet uitgebroken. Deze aanvraag heeft hierop geen betrekking, hiermee worden deze onrechtmatig aangebrachte verhardingen ook niet vergund. Via bijzondere voorwaarden wordt benadrukt dat dit geen deel uitmaakt van deze vergunning, zie ook aanduidingen op figuur. Er wordt aangeraden om de omgevingsaanleg aan de straatzijde in zijn geheel te herbekijken. Ofwel moet de onrechtmatig aangelegde verhardingen en constructies worden verwijderd zoals vergund ofwel moet een nieuwe omgevingsvergunning ingediend worden om aanpassingen aan te brengen aan deze omgevingsaanleg.



Langs Korte Mate moest volgens het inrichtingsplan Moervaart-Zuid (opgemaakt door het havenbedrijf North Sea Port en mee goedgekeurd door het stadsbestuur) binnen de 10 m vanaf de weg een robuuste groenzone aangelegd worden. Dit maakt ook deel uit van het Groen Raamwerk (principes beschreven in een convenant onderschreven door alle havenpartners, waaronder Stad Gent, North Sea Port en de Provincie Oost-Vlaanderen). Door de vele inritten, onrechtmatig aangelegde parkeerplaatsen en rokersruimte, blijft er van de vooropgestelde 10 meter brede robuuste groenzone vooraan niet zoveel meer over.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

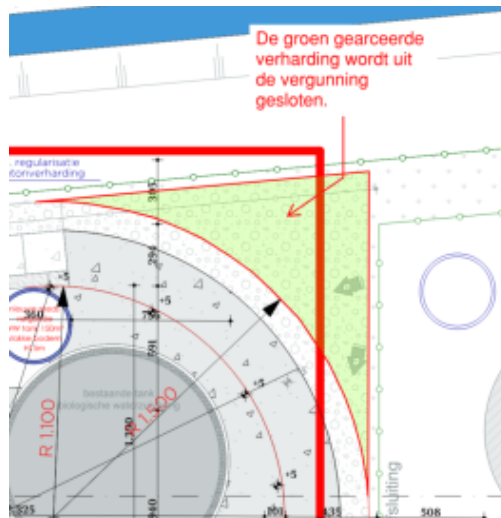
Het college van burgemeester en schepenen brengt gedeeltelijk **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het veranderen van een vleesverwerkend bedrijf en de uitbreiding van het tankenpark (IIOA + SH) van VLEVY nv, gelegen te Korte Mate 3, 9042 Gent.

Artikel 2:

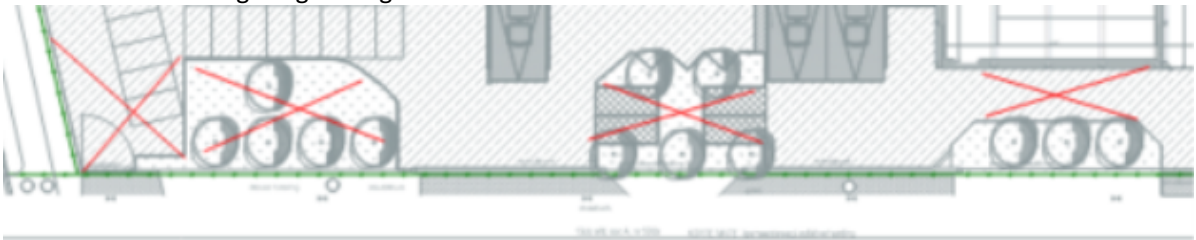
Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Omgevingsaanleg

- De verharding in de zuidwestelijke hoek van het terrein wordt uit de vergunning gesloten.



- Met deze aanvraag worden de onrechtmatig aangebrachte verhardingen aan de straatzijde niet vergund, zie ook aanduidingen op figuur. De omgevingsaanleg aan de straatzijde moet in zijn geheel te herbekeken worden. Ofwel moet de onrechtmatig aangelegde verhardingen en constructies worden verwijderd zoals vergund ofwel moet een nieuwe omgevingsvergunning ingediend worden om aanpassingen aan te brengen aan deze omgevingsaanleg.



Verharding

De verharding thv de stelcontegels dient af te stromen naar een groenzone van minstens 25 % van de verharding of naar een zone met waterdoorlatende verharding die minstens even groot is. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Artikel 3:

Er worden geen aandachtspunten meegegeven.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_04815 - OMV_2025025855 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een vleesverwerkend bedrijf en de uitbreiding van het tankenpark (IIOA + SH) - zonder openbaar onderzoek - Korte Mate, 9042 Gent - Advies